

**Département de l'Isère  
Canton de l'Oisan5  
Commune LES DEUX ALPES**

**DELIBERATION N° 2023-075**

**CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 7 avril 2023**

**L'an deux mille vingt-trois, le 7 avril à 19h00,**

le conseil municipal de la commune LES DEUX ALPES, dûment convoqué le 3 avril 2023, a tenu une réunion en session ordinaire, sous la présidence de M. Christophe AUBERT.

**Etaient présents en séance :** Christophe AUBERT, maire,  
Eric GRAVIER, Agnès ARGENTIER, Françoise MOREAU, adjoints,  
Laurent GIRAUD, Anne MILLET, Enrica TASSO, Fabien VEYRAT, Hervé LESCURE,  
conseillers municipaux.

**Etaient absents ou excusés :** Céline VALETTE, Stéphane VAISSIERES, Marion ROLLAND.

**Etaient représentés dans le cadre d'une procuration :**

Pierre BALME donne pouvoir à Laurent GIRAUD

Jean-Luc BISI donne pouvoir à Agnès ARGENTIER

Marie-Hélène COING donne pouvoir à Françoise MOREAU

**Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales (CGCT), il a été procédé à la nomination des secrétaires de séance pris au sein du conseil :** Mme Françoise MOREAU et M. Hervé LESCURE ayant obtenu la majorité des suffrages, ont été désignés pour remplir ces fonctions qu'ils ont acceptées et conformément à l'article L.2121-18 du même code, la séance a été publique.

**FINANCES LOCALES – 7.1 – Décisions budgétaires**

**Objet : Résiliation du contrat de bail emphytéotique administratif conclu avec la société Le Panoramic – Modalités d'indemnisation du Preneur**

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29,

VU le projet de protocole d'accord transactionnel ci-joint,

Monsieur le Maire rappelle que par contrat notarié en date du 30 mars 1973, la commune historique de Mont de Lans à laquelle s'est substituée la commune nouvelle Les Deux Alpes par suite de la fusion intervenue entre les communes de Mont de Lans et de Venosc au 1<sup>er</sup> janvier 2017, a conclu un bail emphytéotique administratif (BEA) avec la société Le Panoramic en vue de lui confier la construction et l'exploitation d'un espace de bar-restaurant sur une parcelle sise lieudit « Les Ecarliats » cadastrée n°50 de la section E.

Initialement conclu pour une durée de 30 ans à compter du 15 novembre 1972, ce contrat a fait l'objet d'une première prolongation de 15 ans via la conclusion d'un avenant n°1 en date du 10 septembre 1987 puis d'une seconde prolongation de 7 ans par un avenant n°2 conclu le 15 juin 2007, et doit normalement se terminer le 15 novembre 2024.

Par délibération n° 2023-074 du 7 avril 2023, le conseil municipal a prononcé la résiliation anticipée de ce contrat pour motif d'intérêt général à compter du 30 avril 2023 afin de permettre la construction du téléphérique 3S sur l'emprise occupée par le PanoBar, établissement exploité par la société Le Panoramic dans le cadre de l'exécution de son BEA.

Cette résiliation anticipée du contrat entraîne pour la commune le versement de deux indemnités distinctes :

- d'une part, une indemnité au titre de la valeur intrinsèque des constructions.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 451-7 du code rural et de la pêche maritime qui pose le principe d'un retour gratuit des constructions et améliorations du fonds en fin de bail, le contrat prévoit le versement d'une indemnité représentant la valeur intrinsèque des bâtiments lors de leur remise à la commune en fin de contrat.

- d'autre part, une indemnité au titre du manque à gagner subi par la société Le Panoramic du fait de la résiliation anticipée de son bail, conformément aux stipulations du BEA : *« Pour le cas où la cessation anticipée du présent bail interviendrait à la demande de la commune, il est précisé que les constructions réalisées reviendront à la commune bailleuse, cette dernière s'obligeant à verser à la société preneuse une indemnité dont le montant serait fixé compte tenu des années restant à courir ».*

Des discussions ont été engagées entre les Parties dès le mois de janvier 2022 afin de fixer, dans le cadre d'une démarche amiable et transactionnelle, le montant précis de l'indemnité due à la société Le Panoramic ainsi que les modalités de versement de cette dernière.

Sur la base des données comptables transmises par le Preneur et des analyses de l'expert financier qu'elle a nommé pour l'assister dans cette démarche, après négociations et dans une optique transactionnelle, la commune a proposé une indemnité globale et forfaitaire d'un montant maximum de 1 200 000 € (non soumise à TVA), calculé comme suit :

➤ Valeur résiduelle des constructions :

Le montant de cette indemnité a été calculé en se fondant sur les valeurs réelles investies telles qu'elles figurent dans les comptes du Preneur puis en leur appliquant un pourcentage de vétusté en fonction de l'ancienneté des travaux ou des équipements incorporels réalisés :

- 100% sur les travaux réalisés avant le 30 novembre 2007 ;
- 20 % pour les travaux réalisés à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2007.

L'application de cette méthode a permis de fixer le montant de la valeur intrinsèque des constructions à la somme globale de **621 000 €**.

➤ Indemnité de manque à gagner :

Le montant de cette indemnité a été évalué à partir des résultats effectifs réalisés par le Preneur au cours des dernières années d'exploitation en excluant les exercices impactés par la crise du COVID 19, afin d'évaluer au mieux le préjudice de manque à gagner réellement subi (cf. CE, 16 décembre 2022, *SNC Grasse-Vacances*, n°455186).



Sur cette base, la commune a pu retenir les éléments financiers suivants :

- Le versement d'une indemnité de 552 000 € au titre de la perte d'exploitation de la saison complète 2023/2024 calculée sur la base des résultats d'exploitation des saisons 2018/2019 et 2021/2022 ;
- Le versement d'une indemnité de 27 000 € au titre de la perte d'exploitation pour la période du 10 avril 2023 au 23 avril 2023, date officielle de fermeture de la station.

Il a en effet été établi que pour permettre la libération totale des lieux pour le 30 avril 2023 et l'engagement des travaux de démolition dès le 2 mai 2023, il était nécessaire de procéder à la fermeture anticipée du PanoBar dès le 10 avril 2023.

Cette fermeture anticipée, liée à la mesure de résiliation anticipée décidée par la commune, entraîne une perte d'exploitation pour la société Le Panoramic dont elle est légitime à solliciter la réparation.

Cette perte d'exploitation peut être estimée à 5% de la perte d'exploitation d'une année complète.

Soit un montant global arrêté à la somme de **579 000 euros** au titre de l'indemnisation du manque à gagner subi par la société Le Panoramic du fait de la résiliation anticipée du BEA.

Les capacités financières de la commune permettent d'inscrire cette indemnité globale d'1,2 M€ dans le budget. Une décision budgétaire modificative sera prochainement soumise au conseil municipal pour procéder à cette inscription.

Au cours des discussions relatives à la requalification de la zone 2600 et du projet de reconstruction d'un futur espace de restauration à proximité de la future gare intermédiaire du 3S, la société Le Panoramic a exprimé le souhait de pouvoir poursuivre son activité au sein de ce nouvel espace.

L'octroi d'un droit d'exploitation sur ce nouvel espace, qui a vocation à relever du domaine privé de la commune, pourrait le cas échéant lui être garanti par la commune en compensation de tout ou partie du règlement de l'indemnité globale et forfaitaire qui lui est due.

En l'absence de toute visibilité sur le calendrier de réalisation de ce futur espace de restauration, la commune suggère néanmoins la mise en œuvre des modalités de règlement suivantes pour le versement de l'indemnité :

- Versement d'une somme de 621 000 € avant le 30 juin 2023 ;
- Versement du solde avant le 31 décembre 2023 sauf intervention d'un accord avec la société Le Panoramic quant à la conversion du solde de l'indemnité due en l'octroi d'un droit d'exploitation sur le nouvel établissement de restauration à créer sur la zone 2600 à la place du Panobar démoli.

En conséquence, sur la base des éléments susmentionnés, il est demandé au conseil municipal d'approuver le versement d'une indemnité globale de 1 200 000 € (non soumise à TVA) à la société Le Panoramic au titre de l'indemnisation de la valeur intrinsèque des bâtiments et de l'indemnisation du manque à gagner subi par cette dernière du fait de la résiliation anticipée du contrat de bail emphytéotique administratif en date du 30 mars 1973 dont elle était titulaire et d'autoriser Monsieur le Maire à signer avec la société Le Panoramic le protocole d'accord transactionnel présenté prenant acte du versement de cette somme.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et après que Monsieur le Maire ait demandé à chaque conseiller de se prononcer pour ou contre la délibération soumise au vote ou à s'abstenir, à l'unanimité des suffrages exprimés et avec l'abstention de Laurent Giraud et Pierre Balme :

- **APPROUVE** le versement d'une indemnité globale, forfaitaire, définitive et transactionnelle de 1 200 000 € (non soumis à TVA) à la société Le Panoramic au titre de l'indemnisation de la valeur intrinsèque des bâtiments et de l'indemnisation du manque à gagner subi par cette dernière du fait de la résiliation anticipée du contrat de bail emphytéotique administratif en date du 30 mars 1973 dont elle était titulaire ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le protocole d'accord transactionnel avec la société Le Panoramic prenant acte du versement de cette somme.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et ans que dessus. Au registre sont les signatures.

Pour extrait conforme,

Le maire, Christophe AUBERT



## PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

### ENTRE

**La commune Les Deux Alpes**, dont le siège est situé en Mairie, 48 avenue de la Muzelle, 38860 Les Deux Alpes, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Christophe Aubert, dûment habilité par délibération n° 2023-075 du conseil municipal en date du 7 avril 2023, reçue en Préfecture le (.)

**Annexe 1 – Délibération du Conseil municipal**

*d'une part,*

Et

**La société PANORAMIC**, société par actions simplifiée, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 072 503 535 dont le siège social est sis 8 avenue de la Muzelle, 38860 Les Deux Alpes, représentée par son dirigeant en exercice ;

**Annexe 2 – Statuts de la société**

*d'autre part,*

**Ensemble, ci-après, « les Parties »**



## IL EST CONVENU ET EXPOSÉ CE QUI SUIT :

1. Par contrat notarié en date du **30 mars 1973**, la commune de Mont de Lans, aujourd'hui devenue la commune de Les Deux Alpes par suite de la fusion intervenue entre les communes de Mont de Lans et de Venosc en 2016, a conclu un bail emphytéotique administratif avec la société Le Panoramic en vue de lui confier la construction et l'exploitation d'un espace de bar-restaurant sur une parcelle sise lieudit « Les Ecarliats » cadastrée n°50 de la section E, située en plein cœur du domaine skiable communal.

Initialement conclu pour une durée de 30 ans à compter du 15 novembre 1972, ce contrat a fait l'objet d'une première prolongation de 15 ans via la conclusion d'un avenant n°1 en date du 10 septembre 1987.

Ce contrat a ensuite fait l'objet d'une seconde prolongation de 7 ans par un avenant n°2 conclu le 15 juin 2007.

Le terme normal de ce contrat est donc fixé au **15 novembre 2024**.

2. Par dérogation aux dispositions de l'article L. 451-7 du code rural et de la pêche maritime qui pose le principe d'un retour gratuit des constructions et améliorations du fonds en fin de bail, ce contrat prévoit la remise à la commune des bâtiments et aménagements réalisés par le Preneur moyennant le versement d'une indemnité représentant la valeur intrinsèque des bâtiments.

✓ Cf. Extrait du contrat de BEA conclu entre les Parties, 30 mars 1973 :

*« A l'expiration du bail, la Société preneuse laissera à la Commune bailleuse les constructions réalisés contre une indemnité représentant la valeur intrinsèque des bâtiments ».*

3. Dans le cadre de l'exploitation de son domaine skiable, la commune de Les Deux Alpes a conclu avec la société SATA GROUP un contrat de délégation de service public, lequel prévoit notamment la réalisation d'un très important programme d'investissements de modernisation des installations de remontées mécaniques dont la construction d'un téléphérique de type 3S en remplacement de l'actuel DMC Jandry.

La construction de cette nouvelle remontée mécanique conduira à un remodelage important de cette zone du domaine skiable (2600 m) et impliquera :

- la démontage du DMC Jandry et la démolition de la gare intermédiaire ;
- la démolition dès le début du mois de mai 2023 du bar-restaurant « le Panobar » exploité par la société Le Panoramic dans le cadre du BEA conclu en 1973 ;

- le projet de reconstruction, en parallèle, d'un nouvel espace de restauration attenant à la future gare intermédiaire du 3S.

4. Compte tenu des travaux projetés et de leurs impacts importants sur l'exploitation du PanoBar, la commune a adressé le 8 février 2022 à la société Panoramic un courrier pour l'informer de la situation, ainsi rédigé :

*« Je fais suite à notre rendez-vous en date du 13 janvier 2022 relatif à l'aménagement de la gare intermédiaire du 3S à 2600m.*

*Comme vous le savez, cet aménagement commande de démolir l'actuel bar restaurant du Panoramic pour le reconstruire plus au sud.*

*La commune entend user de son droit à résiliation pour motif d'intérêt général pour mettre fin au bail emphytéotique administratif dont votre société est titulaire avant son échéance normale du 15 novembre 2024.*

*De ce fait, deux indemnités sont dues par la commune, l'une pour indemnisation du manque à gagner, compte tenu des années restant à courir, et l'autre tendant à indemniser la valeur intrinsèque des bâtiments.*

*A cet effet, je vous remercie de bien vouloir m'adresser dans un premier temps, les comptes de votre société (chiffre d'affaires et résultats annuels) sur les dix dernières années et dans un second temps, votre estimation de la valeur résiduelle des biens tenant compte de leur amortissement. »*

5. Suite à ce courrier, les Parties se sont rapprochées afin d'essayer de définir ensemble les modalités de fin de contrat et d'établir le montant des indemnités dues à la société Panoramic.

➤ S'agissant de la valeur intrinsèque des bâtiments :

Pour ce poste, la société Panoramic a sollicité une indemnisation à hauteur de 859 000 euros en considérant l'ensemble des immobilisations du Panobar, y compris le mobilier, telles qu'elles figurent dans les comptes de la société, et en appliquant les taux de vétusté suivants :

- 100% pour les investissements antérieurs à 2007
- 75% pour le mobilier et le matériel de cuisine antérieurs à 2012
- 60% pour le matériel informatique et HIFI
- 50% pour le mobilier datant d'après 2012
- 25% pour les aménagements immobiliers entre 2008 et octobre 2015
- 15% pour les investissements faits à partir de novembre 2015
- 5% pour les investissements 2021 et 2022



De son côté, la commune considère qu'il convient de ne tenir compte que de la valeur intrinsèque des bâtiments, c'est-à-dire des immobilisations de nature immobilière et a proposé l'application des coefficients de vétusté suivants :

- 100% pour les travaux réalisés antérieurement à 2007
- 25% pour les travaux et aménagements réalisés postérieurement à 2007

Soit une valeur intrinsèque évaluée à 582 290 euros.

Après discussions et concessions réciproques, les Parties ont convenu de calculer le montant de cette indemnité en se fondant sur les immobilisations, hors mobiliers, telles qu'elles figurent dans les comptes des Preneurs, puis en leur appliquant les pourcentages de vétusté suivants, en fonction de l'ancienneté des travaux ou des équipements incorporels réalisés :

- 100% sur les travaux réalisés antérieurement à 2007 ;
- 20% sur les travaux et aménagements réalisés postérieurement à 2007

L'application de cette méthode a permis de fixer le montant de la valeur intrinsèque des bâtiments réalisés au cours de l'exécution du contrat à la somme globale de **621 000 €** (cf. **Annexe n°3**).

➤ S'agissant de l'indemnité due au titre du manque à gagner de la société PanoBar :

Pour ce poste, la société Panoramic a sollicité, en dernier lieu, une indemnisation à hauteur d'une valeur estimée (dans l'attente des résultats définitifs de l'exploitation de la saison 2022/2023) autour de 900 000 euros en considérant :

- La perte d'exploitation sur la saison complète 2023/2024 évaluée à partir de la moyenne des résultats d'exploitation des saisons 2021/2022 et 2022/2023, soit un montant de l'ordre de 700 000 euros ;
- Les conséquences préjudiciables de la résiliation sur les autres frais divers partagés entre les sociétés du groupe ;
- Les surcoûts liés à un déménagement anticipé au 10 avril 2023 (afin de permettre une totale libération des lieux pour le 30 avril 2023 et la démolition du bâtiment à compter du 2 mai 2023) par rapport à un déménagement qui serait survenu en octobre/novembre 2024.

De son côté, la commune considère :

- D'une part, qu'il n'est pas souhaitable de conclure une transaction en laissant indéterminé le montant exact de l'indemnité due au titre de la perte d'exploitation dans l'attente des résultats de la saison en cours et qu'il convenait, en conséquence, de prendre a minima comme référence les chiffres



des saisons 2018/2019 et 2021/2022, en excluant les deux saisons impactées par la crise sanitaire liée au COVID 19 (2019/2020 et 2020/2021).

- D'autre part, qu'il n'est pas justifié de prendre en considération d'autres préjudices que ceux dont l'indemnisation est prévue par les clauses du bail.

Selon la commune, le montant de l'indemnité due au titre du manque à gagner pour l'année restant à courir proposé par la commune devrait ainsi s'établir à un montant de 512 000 euros.

Après discussions et concessions réciproques, et en considération des analyses menées par les experts financiers des deux Parties, celles-ci ont finalement convenu :

- D'une part, de calculer le montant de la perte d'exploitation sur la saison complète 2023/2024 en se fondant sur les résultats d'exploitation des saisons 2018/2019 et 2021/2022 tels qu'ils résultent des données comptables fournies par la société Panoramic, sans déduction au titre de la redevance versée à la commune, soit un montant de 552 000 euros.
- D'autre part, d'y ajouter le montant de la perte d'exploitation au titre des 15 jours de non-exploitation du Panobar entre la date de fermeture au 10 avril 2023 imposée à la société Panobar et la date de la fin d'exploitation du domaine skiable au titre de la saison en cours fixée au 23 avril 2023, soit un montant pouvant être évaluée à 27 000 euros en considérant 5% de la perte d'exploitation d'une année complète.

Soit un montant global arrêté à la somme de **579 000 euros** au titre des pertes d'exploitation pour la saison d'hiver 2022/2023 (2 semaines) et pour la saison complète 2023/2024.

Ce qui aboutit à une indemnisation totale convenue entre les Parties, dans le cadre de la présente démarche transactionnelle, à hauteur de **1.200.000 euros**.

6. Au cours des discussions relatives à la requalification de la zone 2600 et du projet de reconstruction d'un futur espace de restauration à proximité de la future gare intermédiaire du 3S, la société Le Panoramic a exprimé le souhait de pouvoir poursuivre son activité au sein de ce nouvel espace.

L'octroi d'un droit d'exploitation sur ce nouvel espace pourrait le cas échéant lui être garanti par la commune de Les Deux Alpes en compensation de tout ou partie du règlement de l'indemnité globale et forfaitaire qui lui est due.

En l'absence de certitude quant à la réalisation de ce projet de reconstruction à la date de signature du présent protocole, les Parties conviennent toutefois que cette indemnité sera par principe payée au travers d'un versement en numéraire.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **Article 1<sup>er</sup> – Objet**

Conformément au rappel des faits exposés en préambule, le présent protocole a pour objet :

- D'acter de la résiliation du contrat de bail emphytéotique administratif dont la société Le Panoramic était titulaire et de l'engagement de cette dernière à libérer l'immeuble supportant Le Panobar au plus tard le 1<sup>er</sup> mai 2023 ;
- De formaliser l'accord intervenu entre les Parties quant au montant de la valeur intrinsèque des bâtiments et aménagements intérieurs réalisés par la société Le Panoramic au cours de l'exécution du contrat de bail emphytéotique administratif signé le 30 mars 1973 ;
- De formaliser l'accord intervenu entre les Parties quant au montant de l'indemnité due à la société Le Panoramic au titre de son manque à gagner consécutif à la résiliation anticipée du contrat de bail emphytéotique administratif dont elle était titulaire ;
- Plus largement, de solder les comptes entre les Parties au titre de l'exécution du bail emphytéotique conclu entre elles le 30 mars 1973.

### **Article 2 – Résiliation anticipée du contrat et libération des lieux**

Le contrat de bail emphytéotique administratif conclu le 30 mars 1973 entre la commune de Les Deux Alpes et la société Le Panoramic prendra fin le 30 avril 2023.

La société Le Panoramic s'engage à libérer entièrement le bâtiment construit dans le cadre du contrat ainsi résilié pour le 1<sup>er</sup> mai 2023 au plus tard afin de permettre la démolition de ce dernier dès le 2 mai 2023.

### **Article 3 – Détermination de l'indemnité globale due à la société Le Panoramic**

#### ***3.1 Détermination de l'indemnité due au titre de la valeur intrinsèque des bâtiments***

Conformément aux stipulations du contrat initial de bail emphytéotique administratif, les Parties ont fixé le montant de l'indemnité due par la commune de Les Deux Alpes à la société Le Panoramic au titre de la valeur intrinsèque des bâtiments à la somme globale, forfaitaire, définitive et transactionnelle, de **621 000 €** (non soumis à TVA).

Cette indemnité porte sur les bâtiments et l'ensemble des éléments incorporels qui y sont associés. **L'Annexe n°3** au présent protocole répertorie l'ensemble des biens, travaux et aménagements concernés par cette indemnité.



Conformément aux indications exposées en préambule, le montant de cette indemnité a été déterminé sur la base du montant des travaux effectivement réalisés par la société Le Panoramic tel que figurant dans le registre des immobilisations auquel un pourcentage de vétusté a ensuite été appliqué :

- 100% sur les travaux réalisés antérieurement à 2007 ;
- 20% sur les travaux et aménagements réalisés postérieurement à 2007.

### ***3.2 Détermination de l'indemnité due au titre du manque à gagner***

Sur la base des derniers comptes d'exploitation fournis par la société Le Panoramic et d'une suspension de l'activité effective du PanoBar à compter du 10 avril 2023, les Parties ont pu fixer le montant de l'indemnité due à cette dernière au titre de la perte d'exploitation à un montant global, forfaitaire, définitif et transactionnel de **579 000 €** (non soumis à TVA).

Cette somme a été déterminée à partir de la moyenne des résultats des années 2018/2019 et 2021/2022, les Parties ayant choisi d'écarter les années 2019/2020 et 2020/2021 impactées par la crise sanitaire et ne reflétant pas la réalité de l'exploitation.

L'**Annexe n°4** au présent protocole présente les comptes analytiques de la société Le Panoramic au titre des exercices 2018/2019 et 2021/2022.

### ***3.3 Paiement de l'indemnité globale due à la société Le Panoramic***

Le montant global des indemnités dues à la société Le Panoramic par la commune de Les Deux Alpes, au titre de l'ensemble des préjudices subis par la société Le Panoramic du fait de la résiliation anticipée du Bail emphytéotique administratif du 30 mars 1973, est arrêté à la somme de 1 200 00 €.

Cette somme sera payée directement à la société Le Panoramic par la commune de Les Deux Alpes dans les conditions suivantes :

- Versement d'une somme de 621 000 € avant le 30 juin 2023 ;
- Versement du solde avant le 31 décembre 2023.

Dans l'hypothèse où le projet de construction d'un nouvel établissement de restauration sur la zone 2600 venait à se concrétiser avant le 30 octobre 2023, les Parties conviennent de se rencontrer afin de discuter d'une possible conversion du solde de l'indemnité due (soit 579 000 €) en l'octroi d'un droit d'exploitation sur ce nouvel établissement.

En cas d'échec des discussions, constaté au plus tard par le défaut de signature d'un bail pour l'occupation du nouvel établissement au 20 décembre 2023, le solde de l'indemnité due sera alors versé en numéraire par la commune de Les Deux Alpes avant le 31 décembre 2023.



#### **Article 4 – Renonciations réciproques**

Les Parties conviennent que l'exécution par les Parties des obligations mises à leur charge dans le présent protocole entraînera le règlement définitif des comptes au titre de l'exécution du bail emphytéotique administratif conclu entre elles le 30 mars 1973.

Sous réserve du respect de ces obligations, les Parties renoncent expressément et irrévocablement l'une envers l'autre à toute réclamation, instance ou action ayant pour objet ou pour origine l'exécution ou la fin du bail emphytéotique administratif du 30 mars 1973.

#### **Article 5 – Caractère déterminant des concessions réciproques**

Les Parties reconnaissent que les concessions réciproques qu'elles se sont accordées ci-avant sont déterminantes de leur accord. Dans les limites du périmètre du présent accord, elles reconnaissent être intégralement satisfaites et remplies de leurs droits et prétentions passées, présentes et futures par les termes du présent Protocole.

#### **Article 6 – Frais inhérents au protocole**

Les Parties feront leur affaire des frais qu'elles ont engagés pour la négociation, la préparation et la mise en œuvre du présent Protocole.

#### **Article 7 – Effets du présent protocole**

Les Parties reconnaissent que le présent protocole traduit des concessions réciproques fondées sur les discussions intervenues entre elles sur la base des comptes de la société Le Panoramic et du registre des immobilisations.

Le présent protocole constitue ainsi une transaction au sens des articles 2044 et suivants du code civil.

Conformément aux articles 2044 et suivants du code civil, et sous réserve de son exécution, le présent protocole d'accord éteint définitivement pour le présent et pour l'avenir toute réclamation de l'une ou l'autre des Parties au titre de l'exécution du contrat de bail emphytéotique conclu le 30 mars 1973.

Il a autorité de chose jugée en dernier ressort entre les Parties, au sens de l'article 2052 du code civil et ne pourra être attaqué pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

Les Parties s'engagent à exécuter de bonne foi le présent protocole, lequel forme un tout indivisible, de telle sorte que nul ne pourra se prévaloir d'une stipulation isolée pour l'opposer aux autres Parties indépendamment du tout.

Si l'une ou plusieurs clauses du présent protocole sont déclarées nulles, cette nullité n'affectera pas la validité des autres clauses et les Parties négocieront afin de convenir d'une ou de plusieurs autres dispositions pour permettre d'atteindre, dans toute la mesure du possible, l'objectif poursuivi par la ou les clauses frappées d'une nullité.

### **Article 8 - Temps de réflexion**

Les Parties précisent que chacun des engagements pris au titre de la présente transaction résulte d'une négociation. Chacune des parties déclare et reconnaît avoir disposé d'un temps de réflexion suffisant avant la conclusion des présentes et consentir aux concessions et engagements qui y sont stipulés sans réserve aucune.

### **Article 9 – Loi applicable**

Le présent protocole est soumis au droit français.

Après signature du présent protocole et en cas de non-respect par l'une ou l'autre des Parties des termes du protocole, le différend sera porté devant la juridiction compétente.

### **Article 10 – Annexes**

Les annexes suivantes sont jointes au présent protocole :

**Annexe 1 :** Délibération n° 2023-075 du Conseil municipal du 7 avril 2023

**Annexe 2 :** Statuts de la société Le Panoramic

**Annexe 3 :** Registre des immobilisations relative au bâtiment et évaluation de l'indemnité au titre de la valeur intrinsèque

**Annexe 4 :** Comptes analytiques de la société Le Panoramic au titre des exercices 2018/2019 et 2021/2022

En deux exemplaires, soit un pour chacun des signataires.

Fait à Les Deux Alpes, le \_\_\_\_\_

**Pour la commune Les Deux Alpes**

M. Christophe Aubert

Maire

**Pour la société Le Panoramic**

M. Patrice Dode